

Aroxys

NOTE D'INFORMATION

SCPI NEWGEN

Photos non contractuelles. Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR 05
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI
INFORMATIONS RELATIVES AU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU 27 NOVEMBRE 2019
POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT
MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS
PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS
RISQUE IMMOBILIER
RISQUE DE LIQUIDITE
RISQUE DE PERTE EN CAPITAL
RISQUES LIES A L'ENDETTEMENT
RISQUE DE TAUX
RISQUE DE CONTREPARTIE
RISQUE LIE A L'ACHAT A CREDIT DE PARTS DE SCPI
RISQUE LIE AUX EXIGENCES DU REGLEMENT ELTIF
RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE
PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ET MÉTHODOLOGIE DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES ACTIFS
PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT

CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 21
COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION
MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS
PARTS SOCIALES
LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION
GARANTIE BANCAIRE
RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « US PERSONS »
FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES
TRAITEMENT ÉQUITABLE

CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE 31
RETRAIT DES ASSOCIÉS
PRINCIPE DU RETRAIT COMPENSE
FACULTE DE CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT
MODALITÉS DE REMBOURSEMENT ET EFFETS DU RETRAIT
EXECUTION DES DEMANDES DE RETRAIT
DÉTERMINATION DU PRIX DE RETRAIT
BLOCAGE DES RETRAITS
CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE
DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

Aroxys

CHAPITRE III : FRAIS 45
RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION
- COMMISSION DE GESTION
- COMMISSION DE CESSION DES PARTS
- COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS
- COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER
- MODALITES DE PAIEMENT

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 52
RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS
- CONVOCATIONS
- PRESENCE ET REPRESENTATION
- PRESIDENCE
- SCRUTIN
- MAJORITE
- VOTE PAR CORRESPONDANCE
- CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
- INFORMATION DES ASSOCIES

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS
- REPARTITION DES BENEFICES
- PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

CONVENTIONS PARTICULIÈRES
DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ
RÉGIME FISCAL
- FISCALITE DES REVENUS FONCIERS
- FISCALITE DES REVENUS FINANCIERS
- PLUS-VALUES IMMOBILIERES
- PRELEVEMENTS SOCIAUX
- IMPOTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

MODALITÉS D'INFORMATION
- RAPPORT ANNUEL
- BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
- INDICATION SUR LES MODALITES ET LES ECHEANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGEES AUX IV (GESTION DE LA LIQUIDITE) ET V (EFFET DE LEVIER) DE L'ARTICLE 421-34 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

RECLAMATIONS

CHAPITRE V : ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI 63
IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ
CONSEIL DE SURVEILLANCE
- ATTRIBUTIONS
- NOMBRE DE MEMBRES
- DUREE DE MANDAT
- COMPOSITION
- RENOUVELLEMENT, CANDIDATURES, DESIGNATION

LE DÉPOSITAIRE
COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
INFORMATION

Aroxys

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs « sponsors » qui souscriront à compter de l'obtention du visa et jusqu'au 31 décembre 2025, pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de quatre-vingt-quinze euros TTC par part au lieu du prix de souscription de cent euros TTC. Cette réduction correspond à une prime d'émission diminuée d'un montant de cinq euros TTC. Les investisseurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier, et, en particulier, dans la SCPI Newgen (la « **SCPI** »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- la SCPI est agréée en qualité d'ELTIF conformément au Règlement (UE) 2015/760 (le « **Règlement ELTIF** »). Elle investit donc dans des actifs à long terme. Les actifs à long terme sont généralement des actifs qui sont de nature illiquide, nécessitent un capital basé sur des engagements pris pour une période importante, fournissent souvent un retour sur investissement tardif et ont généralement un profil économique de nature à long terme. Un investissement dans la SCPI doit être considéré par les investisseurs comme étant un investissement de long terme ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente donc un risque de liquidité. Un associé ne peut se retirer de la SCPI que s'il existe des souscriptions en contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à moyen et/ou long terme. Les parts doivent être souscrites dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée de dix (10) années minimum ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti ;
- l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »). Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier directement ou indirectement par la SCPI. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI ;
- le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions ;
- les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers) ;
- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par AROXYS (la « **Société de Gestion** ») ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel ;

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

▪ la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;

- de la prise de valeur du patrimoine ;

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors du remboursement ou de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution, à la hausse, comme à la baisse, du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;

- de la durée du placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI (les « **Statuts** ») et décrites ci-après.

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI Newgen est une SCPI pouvant recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale conformément à l'article 422-225 du RGAMF de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer sa souscription de parts

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

Information sur les modalités de sortie des investisseurs dans la SCPI

Deux possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE » ci-après, sont offertes aux associés de la SCPI :

- **le retrait des parts :** la demande de remboursement correspond à la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :

  - par principe, la demande de retrait est compensée par une demande de souscription sur la base d'un prix déterminé par la Société de Gestion qui ne peut pas être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ;

  - par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ou d'une décision de la Société de Gestion. Conformément aux conditions prévues dans les Statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la mise en place d'un marché secondaire ne garantit ni ne confère aux associés un droit de sortie de la SCPI ou de remboursement de leurs parts.

En l'absence de souscription, le retrait « non compensé » ne peut intervenir que sous réserve de la création d'un fonds de remboursement et de la dotation de celui-ci par l'assemblée générale des associés

- **la cession de gré à gré :** cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. Les cessions à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

INTRODUCTION

La SCPI est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information (la « **Note d'Information** ») et ses Statuts.

La SCPI est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement immobilier offrant des revenus réguliers – non garantis – sous la forme d'un dividende ainsi qu'une perspective de valorisation du capital – non garantie – au moyen de la politique d'investissement décrite ci-après.

CAPITAL

La SCPI Newgen, société civile de placement immobilier à capital variable a été constituée le 13 mai 2025 à l'initiative de AROXYS, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-20000028 à effet du 8 septembre 2020 en qualité de gestionnaire de fonds alternatif (la « **Société de Gestion** ») au titre de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « **Directive AIFM** »). La Société de Gestion est désignée dans les statuts de la SCPI.

Capital social statutaire

La SCPI a été constituée avec un capital de un million deux cent cinq mille cent quatre-vingt-dix (1.205.190) euros, entièrement libéré par les associés fondateurs le 6 mai 2025 moyennant le prix de quatre-vingt-dix (90) euros par part, prime d'émission incluse.

Le capital social initial s'élève à huit cent trois mille quatre cent soixante (803.460) euros, divisé en treize mille trois cent quatre-vingt-onze (13.391) parts d'une valeur nominale de soixante (60) euros, à laquelle s'ajoutent trente (30) euros de prime d'émission.

Les fondateurs n'ont pas supporté de commission de souscription. Cependant les fondateurs ont supporté une prime d'émission s'élevant à trente (30) euros par part, soit un montant de quatre cent un mille sept cent trente (401.730) euros de prime d'émission au total.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à quatre millions huit cent mille (4.800.000) euros correspondant à quatre-vingt mille (80.000) parts entières.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. En application de l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, au moins 15 % du capital maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions.

Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice social, le 31 décembre de chaque année.

INTRODUCTION

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social statutaire ;
- sept cent soixante mille (760.000) euros (capital social minimum).

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI réunit 34 associés et son capital social s'élève à huit cent trois mille quatre cent soixante (803.460) euros, divisé en treize mille trois cent quatre-vingt-onze (13.391) parts de valeur nominale de soixante (60) euros augmentée lors de sa constitution, d'une prime de trente (30) euros par part destinée à compenser les droits, taxes et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine.

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission plus faible compte tenu du fait qu'ils investissent lors la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans (ne comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds).

Les fondateurs ont intégralement libéré le montant de leur souscription, soit quatre-vingt-dix (90) euros par part.

INTRODUCTION

Nom/Prénom du souscripteur	Nombre de parts souscrites en pleine propriété	Nombre de parts souscrites en nue propriété	Nombre de parts souscrites en usufruit	Montant en nominal	Montant de la prime d'émission	Total
GROUPE MG FINANCES	555	0	0	33 300,00 €	16 650,00 €	49 950,00 €
Abel Imad	222	0	0	13 320,00 €	6 660,00 €	19 980,00 €
Adjennian Ara	0	1 279	0	66 763,80 €	33 381,90 €	100 145,70 €
Angelo Remy	0	1 279	0	66 763,80 €	33 381,90 €	100 145,70 €
Borel Alexandre	0	172	0	8 978,40 €	4 489,20 €	13 467,60 €
de Vaulgrenant Hubert	0	1 111	0	33 330,00 €	16 665,00 €	49 995,00 €
SARL FINIUM	334	0	0	20 040,00 €	10 020,00 €	30 060,00 €
Habert Paul	334	0	0	20 040,00 €	10 020,00 €	30 060,00 €
Lorry Raphael	0	128	0	6 681,60 €	3 340,80 €	10 022,40 €
SCI AVRIL	0	64	0	3 340,80 €	1 670,40 €	5 011,20 €
Marchal Fabrice	334	0	0	20 040,00 €	10 020,00 €	30 060,00 €
Montel Bernard	444	0	0	26 640,00 €	13 320,00 €	39 960,00 €
EURL BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM	56	0	0	3 360,00 €	1 680,00 €	5 040,00 €
Boudet Florent	0	639	0	33 355,80 €	16 677,90 €	50 033,70 €
Besnainou Mylene	555	0	0	33 300,00 €	16 650,00 €	49 950,00 €
EURL ISQUIERDO CONSEIL COMPTABILITE	334	0	0	20 040,00 €	10 020,00 €	30 060,00 €
Michelez Etienne	667	0	0	40 020,00 €	20 010,00 €	60 030,00 €
Romulus Adrien	333	0	0	19 980,00 €	9 990,00 €	29 970,00 €
SARL THIROV	2 223	0	0	133 380,00 €	66 690,00 €	200 070,00 €
SARL OPPIDUM PATRIMOINE	334	0	0	20 040,00 €	10 020,00 €	30 060,00 €
Tzimas Tatiana	111	0	0	6 660,00 €	3 330,00 €	9 990,00 €
Rouch Samuel	223	0	0	13 380,00 €	6 690,00 €	20 070,00 €
Schott Eric	112	0	0	6 720,00 €	3 360,00 €	10 080,00
Gabaude Renaud	112	0	0	6 720,00 €	3 360,00 €	10 080,00
SASU AETERNIA PATRIMOINE	166	0	0	9 960,00 €	4 980,00 €	14 940,00 €
Pomey Emmanuel	56	0	0	3 360,00 €	1 680,00 €	5 040,00 €
SASU CABINET ROUGERON DAVIDAN	55	0	0	3 300,00 €	1 650,00 €	4 950,00 €
SASU AGSAP NOR1VEST	112	0	0	6 720,00 €	3 360,00 €	10 080,00 €
SARL G2M INVEST	223	0	0	13 380,00 €	6 690,00 €	20 070,00 €
Zingraff Florian	112	0	0	6 720,00 €	3 360,00 €	10 080,00 €
SARL FAIRLIE	17	0	0	1 020,00 €	510,00 €	1 530,00 €
Pioch Olivier	0	70	0	3 339,00 €	1 669,50 €	5 008,50 €
Beniluz Michael	555	0	0	33 300,00 €	16 650,00 €	49 950,00 €
Siméon Manon	0	70	0	3 339,00 €	1 669,50 €	5 008,50 €
SPFPL ROSE MAGINOT	0	0	1 111	33 330,00 €	16 665,00 €	49 995,00 €
USUFRUIMMO 2016	0	0	3 701	29 497,80 €	14 748,90 €	44 246,70 €
Totaux	**8 579**	**4 812**	**4 812**	**803 460,00 €**	**401 730,00 €**	**1 205 190,00 €**

INTRODUCTION

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe ou indirecte d'un parc immobilier locatif situé en Europe zone euro et hors zone euro.

L'objectif de gestion de la SCPI est de créer un portefeuille d'actifs immobiliers tout en proposant à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

Ainsi, la SCPI a pour objectif l'acquisition directement ou indirectement, sur l'ensemble des classes d'actifs, telles que désignées ci-après :

- Commerces de centre-ville ou de périphérie ;
- Locaux d'activités ;
- Entrepôts ;
- Logistique urbaine ;
- Plateforme logistique ;
- Résidence étudiante ou senior ;
- Bureaux ;
- Hôtellerie ;
- Et autres actifs répondant à la qualification d'immobilier d'entreprise.

La SCPI aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers d'entreprises au sens large comme décrits ci-dessus, en conduisant une stratégie d'investissement ouverte, la SCPI se réserve le droit de sélectionner une ou plusieurs typologies d'actifs immobiliers rentrant dans la classe d'immobilier d'entreprise au sens large et énuméré ci-dessus, permettant la constitution d'un portefeuille diversifié à moyen et/ou long terme selon l'analyse propre de la Société de Gestion.

La SCPI pourra minoritairement investir directement ou indirectement dans un patrimoine immobilier à usage d'habitation :

- Construit (ancien ou récent), construit à réhabiliter ou restaurer, à construire (vente en l'état futur d'achèvement) ;
- Occupés ou vacants ;
- Avec une composition et répartition d'immeubles entiers, de fractions d'immeubles ou de lots dépendant intrinsèquement de leur localisation dont la SCPI privilégie pour cette classe d'actifs les centres-villes et/ou quartiers périphériques des grandes métropoles, et/ou grandes villes régionales situés en Europe zone euro et hors zone euro.

Les investissements de la SCPI sont qualifiés d'investissements éligibles au sens du Règlement ELTIF, notamment en ce qui concerne les actifs éligibles à l'investissement et la répartition des risques d'investissement conformément au chapitre II du Règlement ELTIF.

L'objectif de TRI de la SCPI sur la durée de détention recommandée de huit (8) ans est de 6 % comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 7 %. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

INTRODUCTION

De manière générale, et applicable à l'ensemble des politiques d'investissement de la SCPI :

La SCPI se réserve la possibilité, quand une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier paraissent favorables, de céder un ou plusieurs actifs dans le respect des dispositions de l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

La SCPI investira ainsi dans différents pays en Europe zone euro et hors zone euro, la SCPI vise à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement risque plus pertinent à un moment donné.

La SCPI ciblera les pays européens les mieux positionnés pour bénéficier d'une croissance démographique et économique sur le long terme.

L'approche « top-down » consiste notamment à exclure de la cible d'investissement les pays peu peuplés, avec un PIB par habitant ou un potentiel de croissance en dessous de la moyenne européenne. Les pays avec un potentiel de valorisation à long terme sont ainsi privilégiés.

Les cinq (5) critères de sélections principaux sont : la démographie, la richesse par habitant, le potentiel de croissance, le potentiel de valorisation, et la capacité d'exécution de l'équipe dirigeante.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

a. d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction…) ;

b. de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

c. dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

- de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les actifs mentionnés aux a, b et c ci-dessus représenteront entre 55 % et 100 % de l'actif de la SCPI.

INTRODUCTION

Les actifs mentionnés aux a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Conformément au Règlement ELTIF, la SCPI n'investira pas plus de :

- 20 % de son capital dans un seul et même immeuble mentionné au a) ;
- 20 % de son actif en parts ou actions émises par une même société mentionnée au b) ; et
- 10 % de son actif dans le même actif liquide, tel que visé à l'article 50 paragraphe 1 de la directive 2009/65/CE.

La SCPI ne pourra pas détenir plus de 30 % des parts ou actions d'un même fonds mentionné au c.

Conformément au Règlement ELTIF, pour la limite prévue au c), les organismes de placement collectifs dans lesquels investit la SCPI ne doivent pas eux-mêmes investir plus de 10 % de leurs actifs dans un autre organisme de placement collectif.

Les différentes limites d'investissement de la SCPI seront applicables au plus tard cinq (5) ans après la constitution de la SCPI.

En cas de non-respect d'un ratio d'investissement, celui-ci sera régularisé dès que possible et au plus tard dans un délai d'une année à compter de la clôture de l'exercice au cours duquel le bris a été constaté.

La SCPI s'interdit expressément de réaliser des activités visées à l'article 9.2 du Règlement ELTIF.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire applicable :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location. Elle peut en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter ;
- détenir des dépôts et des liquidités visés à l'article 50 paragraphe 1 de la directive 2009/65/CE. Conformément au Règlement ELTIF, les dépôts et liquidités ne pourront pas représenter plus de 45 % de l'actif de la SCPI ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en particulier des swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux.

Conformément au Règlement ELTIF, le risque de contrepartie total encouru par la SCPI dans le cadre de transactions sur instruments dérivés de gré à gré ne dépasse pas 10 % de la valeur de réalisation (actif net) de la SCPI.

- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

INTRODUCTION

La SCPI pourra céder les actifs détenus afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

- des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
- des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

- d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;
- de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
- de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.

INFORMATIONS RELATIVES AU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU 27 NOVEMBRE 2019

Pour l'intégralité de ces actifs, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (« **ESG** ») dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (« **SFDR** »).

Ainsi, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI sur 90% minimum de la valeur de réalisation (actif net) de la SCPI.

Cette poche de 90 % de la valeur de réalisation (actif net) de la SCPI sera constituée exclusivement d'investissements dans des actifs immobiliers (i.e. à hauteur de 100 %).

INTRODUCTION

L'ensemble de ces investissements immobiliers poursuivront la promotion de certaines caractéristiques ESG et se verront donc appliquer une approche extra-financière contraignante, tant dans les processus d'investissement, que dans le cadre de leur gestion.

De plus, s'agissant de la portion des 10 % de l'actif net de la SCPI restante, la poche financière pourra se voir également appliquer une approche extra-financière visant à respecter des garanties sociales et environnementales minimales, à travers notamment l'application de la politique d'exclusion de la Société de Gestion ou autres normes de durabilité.

La Société de Gestion a dans ce cadre mis en place une grille d'évaluation des actifs immobiliers sur les critères ESG.

Ces grilles d'analyse extra-financière portent sur les critères suivants :

- environnementaux tels que la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau, la gestion des déchets et les dispositifs favorisant la biodiversité ;
- sociaux, tels que la mobilité, la santé, la sécurité et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, les services rendus à la communauté, l'ancrage territorial, l'accessibilité du logement et l'accompagnement à l'accès à la propriété ; et
- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations locataires et riverains et la résilience par la mesure du niveau de vulnérabilité face aux risques physiques du changement climatique.

Une liste non-exhaustive des critères ESG pris en compte par la Société de Gestion est présentée au sein du Code de Transparence.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques ESG promues par la SCPI sont les suivants :

- Indicateur n°1 : Niveau d'intensité énergétique des actifs immobiliers ;
- Indicateur n°2 : Niveau d'intensité des émissions de GES des actifs immobiliers, issus des consommations d'énergie ;
- Indicateur n°3 : Accessibilité des actifs immobiliers aux Personnes à Mobilité Réduite (ci-après « PMR ») ;
- Indicateur n°4 : Engagement des Property Managers et des Assets Managers externes.

Chaque actif fait alors l'objet d'une note résultant de l'évaluation ESG et de son potentiel en matière de développement des territoires en transition, étant précisé que compte tenu de son objectif extra-financier, la SCPI attribue un poids plus important aux critères du pilier Social dans ses grilles d'analyse extra-financière.

La Société de Gestion adopte ensuite une démarche de Best In Progress, visant l'amélioration de la note ESG des actifs et, partant des performances ESG et notamment des performances énergétiques des actifs.

Pour ce faire, la Société de Gestion définit et met en place un plan de suivi ou un plan d'amélioration adapté pour chaque actif se situant en-deçà de la note minimale fixée pour les actifs de la grille « tertiaire » et de la grille « sociale ».

Le plan d'action, pouvant notamment porter sur des travaux lourds, voire des modifications de la destination des immeubles pour les adapter à la demande locale, est établi sur trois ans et doit permettre à l'actif d'atteindre les objectifs suivants :

- maintien de sa note, si l'actif se situe au-delà de la note minimale ;
- augmentation de la note de 20 points ou atteinte de la note cible, si l'actif se situe en-deçà de la note minimale.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de mesurer les progrès réalisés en matière de performance ESG au regard des objectifs fixés.

Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion.

Les investissements sous-jacents de la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La SCPI n'entend pas poursuivre d'objectif d'investissement durable d'ordre environnemental, quel qu'il soit.

POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT

La SCPI peut contracter des emprunts et des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 40 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

L'assemblée générale constitutive a approuvé ce montant maximum en date du 13 mai 2025.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Cette limite pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale des associés.

La SCPI pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

Conformément à l'article 422-225 du RGAMF et dans le respect du Règlement ELTIF, en toutes circonstances, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Conformément au Règlement ELTIF, l'endettement de la SCPI ne pourra dépasser à 50 % de l'actif net de la SCPI.

INTRODUCTION

MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur proposition de la Société de Gestion, par décision de l'assemblée générale extraordinaire. Ces modifications feront l'objet d'une demande de visa en cas de modifications significatives. Ces modifications seront proposées en fonction principalement de l'évolution des dispositions de la réglementation, de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie en justice.

À cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de huit (8) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

RISQUE IMMOBILIER

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur des parts de la SCPI sont corrélées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITE

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins huit (8) ans.

INTRODUCTION

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUES LIES A L'ENDETTEMENT

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la SCPI pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la SCPI pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la Société de Gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers ;
- du montant des capitaux collectés et ;
- des volumes d'investissements envisagés.

L'assemblée générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'assemblée générale du 13 mai 2025 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 40 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Les informations concernant le niveau d'endettement de la SCPI figurent dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

RISQUE DE TAUX

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

INTRODUCTION

RISQUE DE CHANGE

La SCPI pourra acquérir des biens immobiliers en devises autres que l'euro et sera donc exposée au risque de change.

La SCPI pourra être exposée au risque de change à hauteur de 50 % maximum de son actif net.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Conformément au Règlement ELTIF, le risque de contrepartie total encouru par la SCPI dans le cadre de transactions sur instruments dérivés de gré à gré ne dépasse pas 10 % de la valeur de réalisation (actif net) de la SCPI.

RISQUE LIE A L'ACHAT A CREDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque souscripteur. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

RISQUE LIE AUX EXIGENCES DU REGLEMENT ELTIF

Les opportunités d'investissement de la SCPI devront satisfaire aux exigences du Règlement ELTIF pour les actifs éligibles. Par conséquent, le nombre d'opportunités d'investissement éligibles à un investissement par la SCPI ne pourra pas être garanti. Le respect des exigences du Règlement ELTIF devra être assuré pendant la durée de vie de la SCPI. Dans le cas où une violation potentielle ou avérée de ces exigences se produirait la Société de Gestion devra prendre des mesures d'atténuation ou de correction de sorte que le Règlement ELTIF soit respecté. Ces actions peuvent inclure la cession d'un actif à des conditions non optimales, ce qui pourra avoir un impact sur le rendement de la SCPI.

RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par SFDR comme tout événement ou situation liée à l'environnement, à la SCPI ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Les risques ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers peuvent inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers de la SCPI qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait impacter la valeur et/ou la liquidité de l'actif immobilier. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui

pourraient être engagées par la SCPI pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ET MÉTHODOLOGIE DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Évaluation des actifs immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SCPI à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice. Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution sont établies à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par l'expert externe en évaluation selon les modalités précisées ci-après :

- la SCPI désigne un expert externe en évaluation dont le mandat est d'une durée de cinq (5) ans. L'expert externe en évaluation est désigné après accord de l'AMF par l'assemblée générale de la SCPI. Conformément à l'article 422-234 du RGAMF, chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans et cette expertise est actualisée à la fin de chaque premier semestre et à la clôture de l'exercice par l'expert externe en évaluation. Une convention entre la SCPI et l'expert externe en évaluation définit la mission dudit expert et détermine les termes de sa rémunération ;

- l'évaluation de ces actifs se fait à la valeur d'un marché, hors taxes et hors droits. L'expert externe en évaluation utilisera les méthodes de valorisation communément utilisées (par exemple méthode par comparaison, par capitalisation, ou encore méthode des cash-flows actualisés) ;

- si la valeur actuelle des actifs immobiliers ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers sont maintenus à leur prix de revient ;

- les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché qui serait en l'état de la construction au jour de l'évaluation, sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue. La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins le coût des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la livraison ;

- si l'immeuble est en cours de cession, dès lors qu'une promesse de vente a été signée et qu'il est probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties sous déduction des frais de cession estimés.

- les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer seront détaillées dans les annexes aux états financiers présentés aux associés dans le rapport annuel de la SCPI. La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier et par les sociétés mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du CMF est appréciée par un expert externe en évaluation.

- la valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

Endettement

La SCPI valorise les emprunts à la valeur contractuelle de remboursement, c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée. En acquérant un immeuble ou parties d'immeubles ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations, ainsi que tout tiers ayant un intérêt légitime ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux règles d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un État non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano. Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE I : **CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les Statuts à jour de la SCPI ;
- la présente Note d'Information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée, le cas échéant ;
- un bulletin de souscription, dont une copie sera remise sur support durable au souscripteur, contenant les indications prévues par l'instruction AMF 2019-04. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé, y compris par signature électronique, par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées ;
- le Document d'Informations Clés (« **DIC** ») de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier exercice suivant la constitution de la SCPI) ;
- le dernier Bulletin Trimestriel d'Information (« **BTI** ») émis à la date de la souscription (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier trimestre suivant la constitution de la SCPI).

  La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est indiqué sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section « CONDITIONS DE SOUSCRIPTION » du présent Chapitre.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts de la SCPI devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'AMF.

Libération :

Les parts souscrites au comptant ou à crédit doivent être libérées lors de la souscription, pour la totalité de leur valeur nominale et du montant de la prime d'émission stipulée.

À défaut de libération intégrale et immédiate, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, le cas échéant pour la souscription de parts de la SCPI et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du montant de la souscription.

PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont émises en représentation des apports des associés.

Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont ainsi tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Les parts présentent les caractéristiques suivantes :

- valeur nominale : la valeur nominale des parts est égale à soixante (60) euros. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission dont les modalités sont détaillées ci-après ;
- forme des parts : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la Société de Gestion ;
- le minimum de souscription est fixé à une (1) part.

LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion ou auprès de la Société de Gestion elle-même :

AROXYS
29-31 rue de Courcelles
75008 Paris

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par le souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription.

Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 7.4 – Agrément des Statuts de la SCPI.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors *US Persons*.

Conformément à l'article 30.7 du Règlement ELTIF, il est précisé que chaque investisseur non professionnel peut, pendant un délai de deux semaines à compter de la date à laquelle il a signé son bulletin de souscription, demander la résiliation de sa souscription dans la SCPI, pour quelque raison que ce soit, en envoyant une notification écrite à la Société de Gestion. Dans ce cas, la Société de Gestion remboursera à cet investisseur non professionnel tout montant payé par celui-ci dans les meilleurs délais, sans pénalité.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créées.

Les parts souscrites porteront jouissance au 1er jour du 6ème mois qui suit la date d'encaissement des fonds (entièrement libérés comprenant le nominal, ainsi que la prime d'émission) correspondant à la souscription ou aux versements programmés.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les Statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Modalités de calcul du prix de souscription :

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne, à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI (liquidités moins exigibilités) ;
- la valeur de reconstitution, soit la somme de la valeur de réalisation (mentionnée ci-dessus) et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Conformément à l'article L. 214-194 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Ce prix de souscription doit être compris dans

une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission ; cette dernière incluant la commission de souscription.

Prime d'émission :

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement :

- les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;

- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;

- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- à préserver l'égalité des associés de la SCPI, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant et le montant des plus-values latentes par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés est destinée à respecter par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

Par exception, les associés « sponsors » auront la possibilité, à compter de la notification du visa de la présente Note d'Information par l'AMF permettant de faire offre publique à l'épargne et jusqu'au 31 décembre 2025, de souscrire aux parts de la SCPI aux mêmes conditions que celles indiquées lors de la constitution pour une prime d'émission de trente-cinq (35) euros par part , soit un prix de souscription, prime d'émission incluse, de quatre-vingt-quinze (95) euros TTC par part au lieu du prix de souscription de cent (100) euros TTC. Ce prix de souscription sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite dans la limite d'un montant de collecte de vingt millions (20.000.000) d'euros.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information trimestriel.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Commission de souscription :

La commission de souscription s'élève à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts (prime d'émission comprise) (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription supporte :

- Les frais de collecte pour la recherche et l'investissement des capitaux ;
- Les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la SCPI.

L'article 12 – Attributions et Pouvoirs du Gérant des Statuts de la SCPI donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription et/ou de faire facturer par les distributeurs partenaires tout ou partie de la commission de souscription directement à la SCPI.

Prix de souscription d'une part :

À dater du 20 juin 2025 (hors associés fondateurs et sponsors) et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part est fixé à cent (100) euros et composé comme suit :

- Valeur nominale : soixante (60) euros ; et
- Prime d'émission : quarante (40) euros par part.

Comme mentionné ci-dessus, le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription correspond à 10 % HT maximum du prix de souscription (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur).

Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI ne sont pas encore connues et ne seront déterminées, pour la première fois, qu'au 31 décembre 2025.

Clause d'agrément :

Conformément à l'article 7.4 - Agrément des Statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de

succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la SCPI relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les conditions de forme définies à l'article 7.4 - Agrément des Statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, soit quatre millions huit cent mille (4.800.000) euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit sept cent vingt mille (720.000) euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exclusion des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, soit un million et deux cent mille (1.200.000) euros, a été délivrée le 17 juillet 2025 par la Banque Palatine (la « **Banque** »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- après la remise par la SCPI à la Banque :

- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;

- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les 15 % du capital social auront été

souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'AMF et la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « US PERSONS »

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des Etats-Unis d'Amérique (le « **Securities Act** »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence fiscale à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « U.S. Person », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence fiscale.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, notamment toute administration fiscale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un dommage à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

L'expression « U.S. Person » s'entend de : toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la règlementation américaine ; toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; toute fiducie dont l'un des fiduciaires est un « U.S. Person » ; toute agence ou succursale d'une entité non américaine située aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et toute entité ou société, dès lors qu'elle est organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou

formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, à son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer, le cas échéant, une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« U.S. Internal Revenue Code » (« U.S. Code ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (Foreign Account Tax Compliance Act, dite « Loi FATCA ») et toutes règles légales, règlementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion de la SCPI pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'associé de la SCPI, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (i) céder les parts détenues par cet associé au sein de la SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (ii) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (iii) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section par l'associé concerné. A la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source

pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section, et notamment tout rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'US Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

TRAITEMENT ÉQUITABLE

Aucun associé ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

Aroxys

CHAPITRE II : **MODALITÉS DE SORTIE**



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens alternatifs :

- **La demande du remboursement de ses parts**, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :

- par principe, la demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;

- par exception, dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement et qu'il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ou d'une décision de la Société de Gestion conformément aux conditions prévues dans les Statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

- **La cession de gré à gré** par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion ne garantit ni le rachat, ni la revente des parts.

RETRAIT DES ASSOCIÉS

A titre liminaire, il est précisé que la SCPI constitue un fonds de type fermé au sens du Règlement ELTIF.

PRINCIPE DU RETRAIT COMPENSE

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle. Cette périodicité peut toutefois être modifiée par la Société de Gestion, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente et inscrites dans le registre des retraits.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

MODALITÉS DE SORTIE

FACULTE DE CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif (le remboursement des demandes de retrait non compensées), comptablement matérialisé.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de la mise en réserve d'une partie des résultats ou de la vente d'actifs.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit faire l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF.

Les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement seront cohérentes avec les exigences de liquidité définies par le Règlement ELTIF et seront soumises à la validation préalable de l'AMF.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à la section « BLOCAGE DES RETRAITS ».

Au jour du visa de la présente Note d'Information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être réalisées.

MODALITÉS DE REMBOURSEMENT ET EFFETS DU RETRAIT

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1er entré - 1er sorti".

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

MODALITÉS DE SORTIE

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

EXECUTION DES DEMANDES DE RETRAIT

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite : (i) emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande, et (ii) ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Les modalités de détermination du prix de retrait sont fixées à la section « RETRAIT DES ASSOCIES » du présent Chapitre.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

Le remboursement des parts de la SCPI rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des associés.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information trimestriel.

DÉTERMINATION DU PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

MODALITÉS DE SORTIE

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de retrait tel que déterminé au paragraphe précédent.

L'associé se retirant perçoit alors quatre-vingt-dix (90) euros par part, soit :

- Prix de souscription : cent (100) euros
- Commission de souscription : 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) : dix (10) euros
- Prix de retrait : quatre-vingt-dix (90) euros

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement au moyen du fonds de remboursement, le cas échéant, ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

BLOCAGE DES RETRAITS

Il y a deux cas de blocage des retraits :

- un blocage sur la base des conditions prévues par les Statuts ; et
- un blocage au regard des conditions légales (article L. 214-93 II du Code monétaire et financier).

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les Statuts

Conformément à l'Article 7.1 – Retrait des Associés des Statuts, la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Dans cette situation, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à la section ci-après (CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE).

MODALITÉS DE SORTIE

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

En cas de blocage des retraits dans la situation visée à la présente section et d'ouverture d'un marché secondaire, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés. Les associés pourront alors décider de passer un ordre sur le marché secondaire. Toutefois, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 II du Code monétaire et financier, tel que décrit ci-après.

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider notamment de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

CESSIONS DES PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application de la section ci-dessus (BLOCAGE DES RETRAITS), prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion.

Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le RGAMF et l'Instruction de l'AMF n°2019-04.

Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

Inscription des ordres

i. Conditions d'inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

MODALITÉS DE SORTIE

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

ii. Durée de validité des ordres

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

iii. Couverture des ordres

La Société de Gestion subordonnera, à titre de couverture, l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prise en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n°2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ; et
- modifie le sens de son ordre.

MODALITÉS DE SORTIE

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué à la section « Périodicité du prix d'exécution ».

Mode de transmission des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre, doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

L'ordre est matérialisé par un formulaire désigné « mandat d'achat ou mandat de vente » mis à la disposition des clients.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion horodate les ordres.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

Les ordres d'annulation et de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Exécution des transactions et transfert de propriété

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'inscription sur le registre des associés.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

Confrontation et fixation du prix d'exécution

Détermination du prix d'exécution

Le prix d'exécution est obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre. Il correspond au prix auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux (2) critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais (c'est-à-dire qu'il n'intègre pas la commission de cession (cf. CHAPITRE III : FRAIS, infra) et les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur), à la charge de l'acquéreur).

Périodicité du prix d'exécution

Le prix d'exécution est déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois, à douze (12) heures.

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la Société de Gestion, avant dix (10) heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait ne pas être un jour ouvré, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, la veille du jour de la confrontation avant dix (10) heures, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés à la section « Mode de transmission des ordres » ci-dessus.

Modification de la périodicité du prix d'exécution

La modification de la périodicité du prix d'exécution mentionnée à la section « Périodicité du prix d'exécution » ci-dessus peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

La Société de Gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

MODALITÉS DE SORTIE

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le bulletin périodique ;
- le site internet de la Société de Gestion : six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de Gestion : https://aroxys.com/

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : https://aroxys.com/

Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, dans les conditions de la section « CONDITIONS DE SOUSCRIPTION » du Chapitre I de la présente Note d'Information.

Blocage du marché secondaire des parts

Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de 10 % des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une assemblée générale extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions seront réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, la Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé par écrit l'AMF.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

MODALITÉS DE SORTIE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

Cessions de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité de toutes les formalités de cession. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la Société de Gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les services fiscaux.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé de la SCPI : la cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion (i) par lettre recommandée avec accusé de réception et (ii) par courriel à l'adresse suivante : backoffice@aroxys.com. La Société de Gestion actualise le registre des associés à réception (i) de la lettre recommandée avec accusé de réception et (ii) du courriel. Ces deux moyens de notification sont cumulatifs.

- le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI : conformément à l'article 10 – Transmission des Parts des Statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la SCPI relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les conditions de forme définies à l'article 10 – Transmission des Parts des Statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. Les décisions de la SCPI, exprimées par l'intermédiaire de la Société de Gestion sur l'agrément ou le refus d'agrément n'ont pas à être motivées.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément de la cession, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente note d'information et en particulier les dispositions de la section « Pièces à envoyer à la Société de Gestion » du présent Chapitre, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

MODALITÉS DE SORTIE

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établi, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la SCPI et aux tiers.

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privés signifié de la SCPI ou accepté par elle dans un acte authentique.

L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société de Gestion ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

Toute mutation de parts sociales nanties ne pourra être inscrite sur le registre des associés qu'à réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement émise par l'établissement prêteur.

Registre des associés

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

MODALITÉS DE SORTIE

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés de la SCPI. En conséquence, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de cession et sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion

Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour que la transcription des parts puisse être effectuée sur le registre des associés, la Société de Gestion doit être en possession :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- d'un justificatif de domicile ;
- d'un RIB.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

Conformément l'article 30.7 du Règlement ELTIF, un investisseur ayant la qualité d'investisseur non professionnel peut, pendant un délai de deux semaines à compter de la date à laquelle il a signé son bulletin de souscription, demander la résiliation de sa souscription dans la SCPI, pour quelque raison que ce soit, en envoyant une notification écrite à la Société de Gestion. Dans ce cas, la Société de Gestion remboursera cet investisseur non professionnel du montant payé par celui-ci dans les meilleurs délais, sans pénalité.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la Société de Gestion doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

Certificats nominatifs ou attestations de propriété

Les parts sociales de la SCPI pourront, à la demande des associés, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom de ces derniers revêtus de la signature de la Société de Gestion, valant attestations de propriété. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte dont la signature sera authentifiée par un officier ministériel ou par la présentation d'une carte nationale d'identité en cours de validité. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

MODALITÉS DE SORTIE

Répartition des revenus en cas de mutation

L'objectif (non garanti) de la SCPI est de distribuer des acomptes sur dividendes selon une périodicité a minima trimestrielle.

Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

CHAPITRE III : **FRAIS**



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données
à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

FRAIS

RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note information, Statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la SCPI qui, notamment, règle directement :

- le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- les honoraires des gérants et gestionnaires d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études, les frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;
- les assurances, les impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes charges afférentes aux immeubles ;
- les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- le montant des contributions dues à l'AMF ;
- le montant des cotisations dues à l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (« **ASPIM** ») par la Société de Gestion, à due proportion de l'actif géré par la SCPI ;
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais de location de salle ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- les honoraires des commissaires aux comptes ;
- les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- les frais de mission du dépositaire ;
- les frais d'expertise immobilière ;

FRAIS

- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;
- les frais liés à l'utilisation du logiciel de gestion des souscriptions, à due proportion de la valeur des actifs de la SCPI ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property, c'est-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- les assurances (notamment les assurances de responsabilité civile professionnelle des dirigeants de la Société de Gestion, à due proportion de l'actif géré par la SCPI) ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15 % du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- les frais relatifs à une prestation externe d'assistance à la relation investisseurs, visant à renforcer l'information, le traitement des demandes ou la qualité du suivi des associés ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

Ces frais peuvent être significatifs et peser sur la rentabilité de la SCPI.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Commission de souscription

La commission de souscription s'élève à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts (prime d'émission comprise) (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte pour la recherche et l'investissement des capitaux ;
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la SCPI.

FRAIS

La commission de souscription sera perçue par la Société de Gestion et/ou par les distributeurs partenaires dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription et/ ou de faire facturer par les distributeurs partenaires tout ou partie de la commission de souscription directement à la SCPI.

Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des Statuts) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ; et

- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La Société de Gestion supporte, en particulier, la charge des missions suivantes : information des associés, sauf frais d'impression et frais d'expédition ; préparation des réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ; tenue de la comptabilité ; gestion de la trésorerie ; distribution des revenus ; facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres,

intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ; facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ; suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des assemblées générales de copropriété ; toute action de valorisation de la SCPI (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment), et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

La commission est réglée par la SCPI en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, si la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission forfaitaire égale à cent cinquante (150) euros HT (soit cent quatre-vingts (180) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par bénéficiaire à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants droit.

Commission en cas de cession intervenant sur la marché secondaire

Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de maximum 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de la transaction (prix d'exécution), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par le cessionnaire.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion pourra percevoir des commissions d'acquisition de 4,17 % HT (soit 5 % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix indiqué de l'actif immobilier (net vendeur) dans l'acte d'achat, hors droits, ou de la valeur des actifs immobiliers net vendeur ayant permis d'acquérir des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part concernée, lors de chaque achat correspondant au réemploi de sommes provenant de la vente d'un actif.

En cas de cession d'actifs immobiliers et à condition qu'une plus-value soit réalisée, elle percevra une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum sur la valeur des actifs immobiliers, détenu directement ou indirectement en France, et 3 % HT (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur)maximum sur la valeur des actifs immobiliers, détenu directement ou indirectement hors de France.

FRAIS

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'achat et d'arbitrage annuels ;
- due diligence ;
- suivi de la constitution des data-room ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes d'achat et de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

La SCPI gardera en particulier en charge : le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ; les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ; les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ; les frais et honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ; la rémunération et frais de déplacement des membres du conseil de surveillance ; les honoraires des Commissaires aux Comptes ; les honoraires et les frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ; la rémunération et les frais du Dépositaire ; les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ; les frais de labellisation ou de mise aux normes ; les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ; les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils ; les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ; les frais d'entretien des immeubles ; les impôts et taxes diverses ; le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ; toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément aux Statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

FRAIS

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement, calculée sur l'ensemble des travaux réalisés (à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles). Elle sera de 2 % HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux de plus de cent mille (100.000) euros HT (soit cent vingt mille (120.000) euros TTC au taux de TVA en vigueur) et sera prélevée au fur et à mesure du décaissement des travaux.

Modalités de paiement

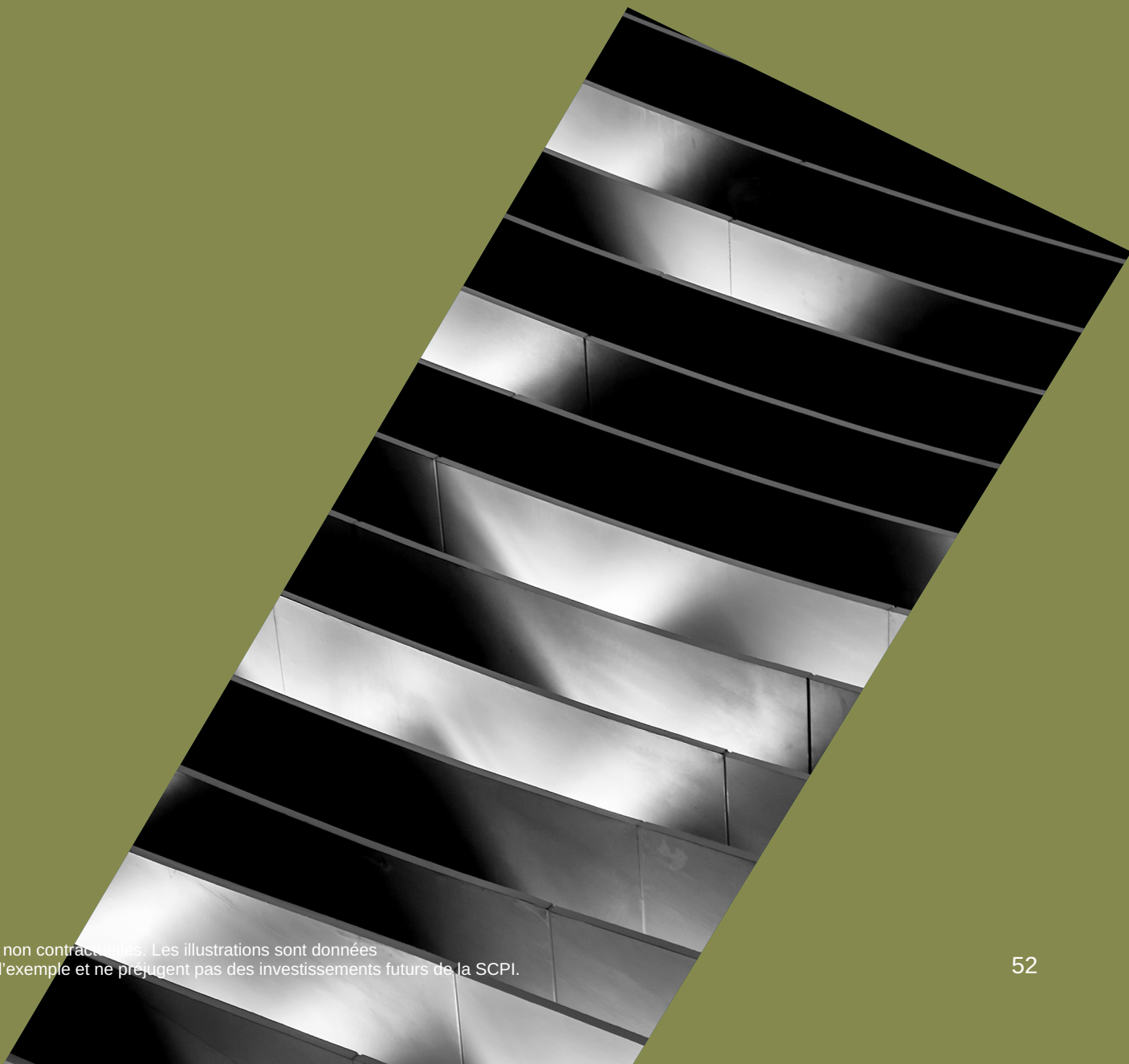
La Société de Gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Toute rémunération non prévue au présent Chapitre III (Frais) ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

Aroxys

CHAPITRE IV : **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être convoquée :

- par un commissaire aux comptes ;
- par le conseil de surveillance ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts de la SCPI.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Présidence

Étant rappelés les dispositions de l'article R. 214-146 alinéa 1 du Code monétaire et financier selon lesquelles « les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les Statuts.

À défaut, l'assemblée élit son président », l'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée.

Scrutin

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Majorité

Les décisions des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par les Statuts, la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard l'avant-veille de l'assemblée générale considérée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une assemblée générale, vaut pour les assemblées générales successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par les Statuts, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des cas où la loi a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit.

Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article R. 214-138, II du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille (760.000) euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers sept cent soixante mille (760.000) euros de capital ;
- 2,5 % pour la tranche comprise entre sept cent soixante mille (760.000) euros et sept millions six cent mille (7.600.000) euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre sept millions six cent mille (7.600.000) euros et quinze millions deux cent mille (15.200.000) euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation des associés par correspondance comme prévu à l'article 19-8 des Statuts.

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

La Société de Gestion peut distribuer des acomptes trimestriels sur dividende, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le versement de dividendes est soumis au vote préalable de l'assemblée générale. La distribution de dividendes n'est pas garantie. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Provisions pour gros entretien

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan prévisionnel de la Société de Gestion et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros entretiens ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours

et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée par l'assemblée générale des associés de la SCPI, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du Chapitre III de la présente Note d'Information.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert externe en évaluation de la SCPI.

DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, établissements de paiement, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les Statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de la SCPI.

RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existante, à la date de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI qui respectent leur objet social réglementaire, et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de leurs parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« **CGI** »).

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont alors personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et (ii) aux personnes morales résidentes de France et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun :

Fiscalité des revenus fonciers

- Associé personne physique

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,2 %).

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10.700) euros (limite appréciée au niveau de chaque associé). Pour bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, dans la limite précitée, (i) l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit et (ii) l'immeuble à l'origine du déficit doit être donné en location par la SCPI pendant trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit.

Ainsi, en cas de cession des parts et/ou de l'immeuble par l'associé personne physique et/ou la SCPI dans le délai de trois ans précités peut conduire à la remise en cause des déficits imputés sur le revenu global. La fraction du déficit supérieure à cette limite de dix mille sept cents (10.700) euros, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

- Associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Le déficit éventuellement constaté participe à la formation du déficit de l'associé personne morale, qui sera reportable et imputable dans les conditions de droit commun.

Fiscalité des revenus financiers

- Associé personne physique

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1er janvier 2018, les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12.8 %, sauf option pour le barème progressif. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12.8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré. En pratique, et sauf option pour le barème progressif, l'alignement du taux du PFNL et celui du PFU (12,8 %) revient à s'acquitter à la source de l'imposition afférente aux revenus financiers.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25.000) euros pour les contribuables célibataires (et à cinquante mille (50.000) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de Gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 % (cf. ci-dessous •).

▪ Associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Plus-values immobilières

▪ Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Afin d'éviter les doubles impositions ou doubles déductions lors de la cession des parts de la SCPI, le prix de revient des parts de la SCPI devrait faire l'objet de certains retraitements. Ainsi, le prix de revient des parts devra notamment (i) être majoré de la quote-part des bénéficies de la SCPI revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession, et (ii) minoré des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif.

La plus-value ainsi déterminée est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au • ci-dessous
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème année à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22ème année	100 %	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à cinquante mille (50.000) euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de cinquante mille (50.000) euros, de 2 % pour les plus-values supérieures à cinquante mille (50.000) euros jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à deux cent soixante mille (260.000) euros.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition (soit un taux forfaitaire de 36,2 % = 19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values immobilières n'est possible tant sur des plus-values immobilières de même nature que sur le revenu global.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15.000) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- ce seuil s'apprécie opération par opération ;
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;

- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif à la cession de parts sociales de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux de 17,2 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

- Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 17,2 % se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 % (*) ;
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 % ;
- le prélèvement de solidarité, au taux de 7,5 %.

(*) Une partie de cette CSG est déductible des revenus du patrimoine imposables (notamment les revenus fonciers). Cette part déductible est de 6,8 %. Néanmoins, lorsque les revenus sont imposés au titre du PFU la CSG n'est pas déductible.

Impôts sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la Loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er Janvier 2018 (l' « **IFI** »).

L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui cible le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumis à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (biens immobiliers ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (un million trois cent mille (1.300.000) euros). S'agissant des résidents français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France ou hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers, non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les parts de SCPI détenues par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) ;
- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

Rapport annuel

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance.

Il est adressé chaque année à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF.

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du conseil de surveillance de la SCPI ;

- les documents de synthèse définis par le plan compte et comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes ;

- le cas échéant, tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées au présent Chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Dans la mesure où la Société de Gestion est agréée conformément à la Directive AIFM, le rapport annuel comprend également le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values versé par la SCPI.

La Société de Gestion rend disponible ce rapport annuel au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice financier écoulé. Ce rapport annuel est fourni aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

Bulletin trimestriel d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé, chaque trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Indication sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF

Les informations visées par le IV (gestion de la liquidité) et le V (levier) de l'article 421-34 du RGAMF seront communiquées une fois par an aux associés par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel

RECLAMATIONS

Conformément à l'article 30.8 du Règlement ELTIF, la Société de Gestion a mis en place une procédure spécifique de traitement des réclamations des associés, qui permet aux investisseurs non professionnels de déposer des réclamations dans l'une des langues officielles de l'Etat membre de l'Union européenne où ils se trouvent.

Les investisseurs non professionnels peuvent adresser des réclamations en contactant directement la Société de Gestion à l'adresse électronique suivante : backoffice@aroxys.com. Une réclamation est une déclaration d'insatisfaction d'un client à l'égard de la Société de Gestion. Une demande d'information, d'avis et de clarification sur les services n'est pas une réclamation. Les investisseurs non professionnels peuvent demander, sans frais, des informations sur la procédure de traitement des réclamations de la Société de Gestion.

Les réclamations reçues des investisseurs non professionnels seront traitées rapidement et efficacement par la Société de Gestion.

En outre, les investisseurs non professionnels peuvent déposer leurs réclamations directement auprès du distributeur concerné et en soumettre une copie à la Société de Gestion. Le commercialisateur concerné mettre à dispositions des facilités pour recevoir les réclamations des investisseurs non professionnels et veillera en particulier à ce que la réclamation d'un investisseur non professionnel puisse être faite dans les langues officielles de l'Etat membre de l'Union européenne de l'investisseur non professionnel concerné.

CHAPITRE V : **ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI**



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale NEWGEN (« **NG** »)

Nationalité : française

Siège social : 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris.

Forme et législation : société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21 du Code monétaire et financier, le RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses Statuts.

Statuts : déposés au greffe du Tribunal des activités économiques de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée générale extraordinaire des associés.

Immatriculation sous le numéro : 944 910 710 R.C.S. Paris

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2025.

Capital social initial : huit cent trois mille quatre cent soixante (803.460) euros.

Capital social statutaire maximum : quatre millions huit cent mille (4.800.000) euros.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;

- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion ; et

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 15 des Statuts de la SCPI.

Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé de trois (3) associés au moins et douze (12) au plus.

Durée de mandat

Les membres du conseil de surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

Composition

Le conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, depuis l'assemblée générale du 13 mai 2025, nommés pour trois ans jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2028 :

Président :

Monsieur Mickael GORIZIAN

Membres :

- Monsieur Rémy ANGELO ;
- La société BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM, représentée par Monsieur Raphael OZIEL ;
- La société CABINET ROUGERON DAVIDAN, représentée par Monsieur David GOMEZ ;
- La société FAIRLIE, représentée par Madame Lisemay AUVERGNON ;
- La société FINIUM, représentée par Monsieur Mathias HABERT ;
- Monsieur Renaud GABAUDE ;
- La société GROUPE MG FINANCES, représentée par Monsieur Mickael GORIZIAN ;
- Monsieur Raphael LORRY ;
- Monsieur Eric SCHOTT ; et
- Monsieur Florian ZINGRAFF.

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

Renouvellement, candidatures, désignation

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance sera limitée à trois ans.

La Société de Gestion sollicitera les candidatures avant l'assemblée générale des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

Il est précisé que les membres du conseil de surveillance doivent souscrire initialement et conserver au minimum vingt (20) parts pendant toute la durée de leur mandat.

AUTRES ACTEURS

ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La gestion de la SCPI est assurée statutairement par la société AROXYS.

Dénomination : AROXYS.

Siège social : 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Capital social : 650 000 euros

Numéro de RCS : 881 551 105 R.C.S. Paris

Agrément AMF : GP-20000028 délivré le 08 septembre 2020

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

Objet social : AROXYS a pour objet social, dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et conformément au programme d'activité présenté:

- l'exercice d'une activité de gestion d'organismes de placement collectifs de droit français et de fonds d'investissement de droit étrangers dans les conditions de l'agrément octroyé par l'Autorité des marchés financiers ;
- la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en instruments financiers ou biens immobiliers et autres placements financiers ou immobiliers ;
- la fonction de syndic de copropriété, la gestion, la réalisation de transactions et l'administration de biens immobiliers pour le compte de tiers, ainsi que toute activité de conseil dans le domaine de l'immobilier ;
- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, française ou étrangère, commerciale, industrielle, ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- tout investissement de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, se rattachant à l'objet susindiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société de Gestion, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer.

Direction : M. Ara Adjennian

Responsabilité : Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Afin d'assurer un haut niveau de qualité dans la relation avec les associés, la Société de Gestion pourra confier à un prestataire externe une mission d'assistance à la relation investisseurs (réponse aux demandes d'information, support administratif, reporting individualisé, etc.).

Les frais afférents à cette prestation sont directement supportés par la SCPI.

Le choix du prestataire et les modalités de facturation sont encadrés par un contrat de prestation. Ce dispositif est revu régulièrement afin de garantir la pertinence des coûts et la qualité du service rendu aux associés.

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

LE DÉPOSITAIRE

Société Générale S.A. Établissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III.

Siège social : 29 Boulevard Haussmann – 75009 Paris

Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18

a été nommé par l'assemblée générale constitutive du 13 mai 2025 en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Une convention a été signée entre AROXYS et Société Générale afin de définir les termes et conditions de la mission de cette dernière en qualité de dépositaire.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,

Le dépositaire :

- assure le contrôle de la tenue de registre des associés ;
- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la règlementation ;
- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par l'assemblée générale constitutive du 13 mai 2025 : GRANT THORNTON & ASSOCIES SAS – 9 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine

Le mandat des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFILED a été nommé en tant qu'expert externe en évaluation par l'assemblée générale du 13 mai 2025, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq (5) ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative de la SCPI dont l'estimation reste à la charge de la Société de Gestion.

En conséquence, la Société de Gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier, par la mise en place d'un comité d'évaluation immobilière se tenant annuellement.

INFORMATION

Responsable de l'information : Monsieur Ara Adjennian

Personne assumant la responsabilité de la présente Note d'Information :

Monsieur Ara Adjennian – Président d'AROXYS.

Adresse : 29-31 rue de Courcelles, 75008 Paris

Site internet : www.aroxys.com

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du RGAMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 25-06 en date du 6 mai 2025.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Paris, le 19 mai 2025

Ara Adjennian

Siège Social
29-31 Rue de Courcelles 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP-20000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE SIX CENT CINQUANTE MILLE (650.000) EUROS. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105

Aroxys Copyright, il ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.
Photos non contractuelles. Novembre 2025.

aroxys.com